

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Yliopistonkatu 27a, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus
Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Maria Paukio

**Rakennuslupa
2025-237**

**Viitelupa 2024-
230**

Rakennuspaikka

853-61-9909-0
Pinta-ala 234305.0
853-61-9906-0
Pinta-ala 194744.0

Kaupunginosa/Kylä: SATAMA

Kaupunginosa/Kylä: SATAMA

Linnankatu 91
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
LIIKENNEALUE

Hakija

Tallink Silja Oy
PL 100
00181 HELSINKI

Turun Satama Oy
Linnankatu 90
20100 TURKU

Toimenpide

Rakennustyön aikainen muutos

- matkustajakäytävä S1 muutetaan yksikerroksiseksi
 - poistettu liukukäytävät sekä toinen hisseistä
 - matkustajakäytävää pidennetty pistolaiturin suuntaan ja pistolaiturille sijoitetaan uusi poistumistieporras
- Terminaalirakennus PRT 104143848Y

Liittyy lupaan 2024-230

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104143848Y	16459.0	16375.0	70459.0

Hankkeen vaativuusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Aiemmin myönnetty luvalla 2024-230

Uusi rakennus

- matkustajaterminaali ja siihen liittyvät matkustajakäytävät

PRT 104143848Y

Purku

- vanhan terminaalirakennuksen matkustajakäytävät PRT 103364721U

2) Tällä rakennustyön aikaisella muutoksella pidennetään S1-matkustajakäytävän pituutta jo rakennetulle pistolaiturille (lupa 2022-122) ja S1-matkustajakäytävä toteutetaan päämassaltaan vain kolmanteen kerrostaaseen. Muutoksen seurauksena S1-matkustajakäytävän, ja siten koko terminaalirakennuksen, kerrosala vähenee. Muutoksen seurauksena rakennusala ylitetään aiempaa enemmän vesialueelle 61-9909-0.

S1-matkustajakäytävä ulottuu osittain asemakaavan vesialueelle.

Matkustajakäytävän kerrosala pienenee 539,5 m². Aikaisemmin myönnetyn S1-matkustajakäytävän kerrosala on 2343,5 m² ja nyt haettavan matkustajakäytävän kerrosala on 1804 m². Matkustajakäytävästä vesialueella sijaitsevalle pistolaiturille osoitetaan 41m² ensimmäisen kerroksen tasolla ja 577,5 m² kolmannen kerroksen tasolla. Vesialueelle sijoitetaan kerrosalaa yhteensä 618,5 m² (34% matkustajakäytävän kerrosalasta).

3) Asemakaavoitus on antanut puoltavan lausunnon 19.5.2025.

4) Kaupunkikuva-arkkitehti on puoltanut muutoksia 19.5.2025.

5) Pelastuslaitos on antanut ehdollisen lausunnon 23.5.2025. Ehdollinen lausunto on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja kantaluvan lupaehtoin.

Pelastuslaitoksen lausunto oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusalaasta ja rakennusoikeudesta vesialueella: Pistolaiturille sijoittuva S1-matkustajakäytävä ulottuu osittain asemakaavan vesialueelle (W), jolla ei ole rakennusala tai rakennusoikeutta.

Perustelu: Matkustajakäytävä palvelee merenkulun tarpeita ja on välttämätön laivaan ja laivasta nousua varten, jotka tapahtuvat pistolaiturilta. Merenkulkua palvelevan pistolaiturin tarvittava pituus ja kerrostasojen sijoittuminen ovat tarkentuneet, minkä vuoksi matkustajakäytävä on toteutettava myönnettyä suunnitelmaa pidempänä. Asemakaavoitus puoltaa hanketta.

2) Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta tässä rakentamisen vaiheessa: LS-1 alueen rakennusoikeus 30000 m² ylittyy 291m²:lla (0,9%).

Perustelu: Rakennusoikeuden ylitys on tilapäinen. Luvan 2024-230 yhteydessä rakennusoikeutta on ylitetty tilapäisesti 5232 m² (17,4%). Luvalla 2024-230 on haettu purettavaksi rakennus 103364721U, 37 m² ja purkuluvalla 2024-759 on

myönnetty kolme rakennusta purettavaksi (yhteensä 7354 m²). Näistä rakennus 103371496C kooltaan 4941m² on loppukatselmoitu puretuksi 25.3.2025. Näin ollen purkamisen jälkeen rakennusoikeutta on käytetty 30291m². Kun myönnettyjen purkulupien rakennukset on purettu, rakennusoikeus tontilla ei ylitä. Rakennukset puretaan ennen Ferry-terminaalin käyttöönottoa. Lisäksi LS-1- alueelta ollaan purkamassa väliaikaisia rakennuksia yhteensä 10178 m².

Edellä esitetyn perusteella poikkeamisiin on erityinen syy eikä poikkeamiset aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteitten saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteitten saavuttamista eikä myöskään vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä (RakL 59 §).

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus

Rakennus

Loppukatselmus

104143848Y

Muut ehdot:

Lupa myönnetään luvassa 2024-230 mainituin ehdoin.

Rakennuslupien 2024-230 ja 2025-237 mukaiset rakennustyöt on saatettava valmiiksi viimeistään määräajan loppuun mennessä. Määräaika on 19.11.2029.

Pistolaiturin alapuolella ei saa sijoittaa pysäköintiä tai varastointia.

Muuttuneen S1-matkustajakäytävän poistumisturvallisuus on huomioitava päivitetystä ulkoisen tarkastajan lausunnossa. Lausunto toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ennen rakennustöiden aloittamista.